

Bienes Raíces.

Arrendamiento de Inmuebles.

Construcción.

Inmoeuropa Cía. Ltda.

INFORME DE LABORES

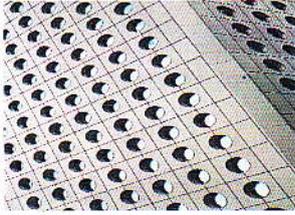
DE

GERENCIA GENERAL

A

JUNTA GENERAL DE SOCIOS

EJERCICIO 2015



Bienes Raíces.

Arrendamiento de Inmuebles.

Construcción.

Inmoeuropa Cía. Ltda.

PRESENTACIÓN

Estimados socios:

Tal como lo disponen los Estatutos de la Compañía y las normas legales vigentes, en mi calidad de Gerente General de Inmoeuropa Cía. Ltda., me permito presentar a consideración de ustedes, el informe correspondiente al ejercicio económico del año 2015.

ANTECEDENTES

La economía ecuatoriana en términos generales, presentó una relativa estabilidad inflacionaria, con pequeña tendencia a la baja, puesto que el índice acumulado anual de inflación del año 2014 fue del 3.67%, y el del año 2015 descendió al 3.38% es decir 0.29 puntos menos que la inflación arrojada en el año anterior.

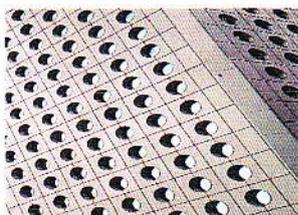
Se prevé para el 2016 una inflación similar a la del año 2015, sin embargo el mercado podría presentar cierto grado de incertidumbre que podrían tener varios impactos que los organismos reguladores deberán poner en alerta a la ciudadanía

Dentro del sector de los servicios de la construcción, el proceso de apertura comercial ha presentado una mejoría en la administración del área, en el Ecuador con la inyección de capital estatal en esta área estratégica, ha sido importante para impulsar la modernización del sector, que se ha convertido en uno de los instrumentos que contribuye al desarrollo del resto de ramas estratégicas con sentido social de la economía social del país

SITUACIÓN GENERAL

Uno de los temas económicos de creciente interés a escala mundial es el relativo a la industria de la construcción y, en especial, al negocio inmobiliario. La demanda es tan fuerte que los precios han crecido a niveles inimaginables, generando importantes ganancias de capital en muy corto plazo a mucha gente. Se habla de una burbuja de precios, que casi todos coinciden que debe desinflarse, pero que pocos concuerdan en señalar cuándo va a suceder.

El negocio inmobiliario está normalmente muy relacionado con el ciclo económico y es muy sensible a factores como la tasa de interés, la estabilidad de los precios y la evolución del ingreso real de las familias. Requiere que los agentes tengan expectativas favorables en el largo plazo. Hay algunos signos que alertan una paulatina reducción del crecimiento de este sector en economías como la norteamericana, en especial por la subida de la tasa de interés.



Bienes Raíces.

Arrendamiento de Inmuebles.

Construcción.

Inmoeuropa Cía. Ltda.

CUMPLIMIENTO DE LOS OBJETIVOS AÑO 2015

En el presente ejercicio económico 2015, Inmoeuropa Cía. Ltda., mantuvo un movimiento económico basado en contratos de arrendamiento de inmuebles con 2 clientes específicos, a más de Cronix, que venía desde el año 2007, se mantiene el local destinado para Restaurante, desde el año 2009, y desde el año 2012 se inició con el convenio de arrendamiento con la empresa Gestiona.

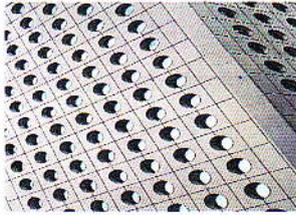
De igual manera por se pone en conocimiento de la Junta General de Socios que el proceso de adquisición de los pisos 3 y 4 del Edificio Corbus a RECAPT S.A, ya tiene pronunciamiento de Arbitraje y Mediación, dicho fallo fue apelado a la Corte Superior y fue ratificado el fallo de tribunal arbitral del Centro de Mediación de la Cámara de Comercio de Quito; dicho fallo es a favor de Inmoeuropa sin embargo es necesario insistir a la Agencia metropolitana de Control del Municipio de Quito, para que realice una verificación de la modificatoria de la declaratoria de la propiedad horizontal del edificio Corbustos de 2010; y una vez logrado será posible suscribir la transferencia de dominio con la ejecución del fallo arbitral.

En el 2015 se realizó los planos para la construcción de tres plantas adicionales en el edificio Haro. Y se espera que en este 2016 sea posible dicha construcción mediante un crédito en el sistema financiero, lo cual que permitirá generar recursos vía la comercialización de esas plantas o el alquiler de las mismas. También se espera participar en la construcción de edificaciones y su comercialización en alianzas con constructores a nivel nacional.

Se pusieron en marcha actividades operacionales adicionales y se mantuvieron cubiertas todas las obligaciones tributarias frente al SRI, tasas e impuestos municipales frente al IMQ, y la contribución anual a la Superintendencia de Compañías, es la única que está en proceso de convenio de pago, por lo demás todas las otras obligaciones, están cubiertas hasta la presente fecha.

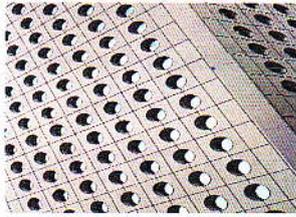
SITUACIÓN FINANCIERA AL CIERRE DEL EJERCICIO 2015

Al cerrar el noveno año de operaciones en el mercado, Inmoeuropa Cía. Ltda., presenta una situación financiera neutra, con una pérdida contable mínima por efecto de la depreciación anual de sus activos y en general una situación financiera estable así expuesta:



Bienes Raíces.
Arrendamiento de Inmuebles.
Construcción.
Inmoeuropa Cía. Ltda.

| INMOEUROPA CIA. LDTA. | | |
|--|--------------|---------------------|
| BALANCE GENERAL | | |
| AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015 | | |
| ACTIVOS | | |
| CORRIENTES | | 1.706.664,58 |
| DISPONIBLES | | 4.741,10 |
| 11010100 CAJA GENERAL | 0,00 | |
| 11020100 BANCO PICHINCHA CTA. CTE No. 33617381-04 | 0,00 | |
| 11020200 BANCO DE GUAYAQUIL CTA. CTE. No. 001971013-0 | 4.716,10 | |
| 11020400 BANCO COFIEC CTA. CTE. No. 100612-3 | 25,00 | |
| 12030100 INVERSIONES PRODUBANCO | 0,00 | |
| EXIGIBLES | | 1.701.923,48 |
| 13040300 CUENTAS POR COBRAR CLIENTES ARRENDAMIENTO LOCAL 3 - RESTAURANTE | 21.660,00 | |
| 13010900 CUENTAS POR COBRAR CLIENTES VIVIENDA - DEPARTAMENTOS AROSEMENA TOLA | 5.550,00 | |
| 13041100 CUENTAS POR COBRAR VALORES EN GARANTIA | 25.000,00 | |
| 13040900 (-) PROVISION PARA CUENTAS POR COBRAR (LEGAL) | 0,00 | 52.210,00 |
| 13040600 CUENTAS POR COBRAR CLIENTES OTROS | | 4.150,70 |
| 13040700 CUENTAS POR COBRAR COMPAÑIAS RELACIONADAS | | 540.427,38 |
| 13040800 CUENTAS POR COBRAR SOCIOS | | 179.697,96 |
| 13041200 ANTICIPOS A PROVEEDORES | | 851.552,33 |
| 13041600 ANTICIPOS A ORGANISMOS DE CONTROL (IMPUESTOS POR LIQUIDAR) | | 25.755,01 |
| 13060101 IVA:Crédito Tributario | | 0,00 |
| 13060102 IVA Retenciones en la Fuente de IVA que le han sido efectuadas | | 0,00 |
| 13060201 IVA:Compras Locales de Bienes gravados con tarifa 12% | | 0,00 |
| 13060202 IVA:Compras Locales de Servicios gravados con tarifa 12% | | 336,00 |
| 13060401 IR: Crédito Fiscal | | 5.967,66 |
| 13060403 IR: Anticipo Impuesto Retendo 2% | | 577,89 |
| 13060405 IR: Anticipo Impuesto Retendo 8% | | 33.964,01 |
| 13060406 IR: Anticipo Impuesto a la Renta | | 7.284,54 |
| REALIZABLES | | 0,00 |
| 14000000 INVENTARIOS | 0,00 | |
| FIJOS | | 1.856.578,30 |
| TANGIBLES | | 1.856.578,30 |
| 15080201 EQUIPOS DE OFICINA | 495,00 | |
| 15080202 (-) DEPRECIACION ACUMULADA EQUIPOS DE OFICINA | 257,09 | 237,91 |
| 15080301 INSTALACIONES (EDIFICIOS) | 1.750.271,03 | |
| 15080302 (-) DEPRECIACION ACUMULADA INSTALACIONES (EDIFICIOS) | 420.956,95 | 1.329.314,08 |
| 15080401 MUEBLES Y ENSERES | 9.207,20 | |
| 15080402 (-) DEPRECIACION ACUMULADA MUEBLES Y ENSERES | 5.598,40 | 3.608,80 |
| 15080601 TERRENOS | | 516.627,51 |
| 15080700 OBRAS EN CURSO | | 6.790,00 |
| INTANGIBLES | | 0,00 |
| 15090101 LICENCIAS DE SOFTWARE | 0,00 | 0,00 |
| 15090102 (-) AMORTIZACION LICENCIAS DE SOFTWARE | 0,00 | |
| OTROS ACTIVOS | | 39.910,36 |
| 16090100 GASTOS DE CONSTITUCION | 0,00 | |
| 16090200 (-) AMORTIZACION GASTOS DE CONSTITUCION | 0,00 | 0,00 |
| 16090400 INTERESES PAGADOS POR ANTICIPADO | | 0,00 |
| 16090500 ACTIVO POR IMPUESTOS DIFERIDOS | | 39.910,36 |
| TOTAL ACTIVOS | | 3.603.153,24 |



Bienes Raíces.

Arrendamiento de Inmuebles.

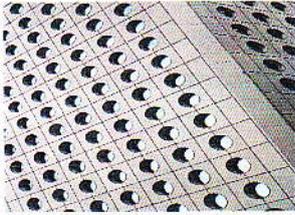
Construcción.

Inmoeuropa Cía. Ltda.

| | | |
|---|--------------|---------------------|
| PASIVOS | | |
| CORRIENTES | | 1.180.145,06 |
| 21010000 CUENTAS POR PAGAR PROVEEDORES LOCALES | 166.670,00 | |
| 21030000 CUENTAS POR PAGAR ORGANISMOS DE CONTROL | 0,00 | |
| 21040000 CUENTAS POR PAGAR A CREDITORES POR CREDITOS A MUTUO | 351.074,46 | |
| 21050000 CUENTAS POR PAGAR A CREDITORES INSTITUCIONES FINANCIERAS | 0,00 | |
| 22010000 OBLIGACIONES POR PAGAR (PORCION CORRIENTE CAPITAL) | 0,00 | |
| 11020300 BANCO PRODUBANCO CTA. CTE. No. 02-00518822-5 (SOBREGIRO OCASIONAL) | 36.866,41 | |
| 23010000 CUENTAS POR PAGAR GARANTIAS ARRENDAMIENTOS | 50.721,24 | |
| 23020000 CUENTAS POR PAGAR ANTICIPOS DE CLIENTES (TERRENO) | 442.950,00 | |
| 24010000 CUENTAS POR PAGAR COMPAÑIAS RELACIONADAS | 129.054,54 | |
| 27070401 IVA Ventas Netas gravadas con tarifa 12% | 2.192,41 | |
| 27070402 IVA Causado por la Prestación de Servicios 70% | 0,00 | |
| 27070402 IVA Causado por la Prestación de Servicios Profesionales 100% | 336,00 | |
| 27080104 Ret.Fte: 2% Servicios Otros | 0,00 | |
| 27080122 Ret.Fte: 10% Honorarios Personas Naturales | 280,00 | |
| 27070100 IMPUESTO A LA RENTA POR PAGAR | 0,00 | |
| NO CORRIENTES | | 1.109.119,24 |
| 24020000 CUENTAS POR PAGAR SOCIOS | 682.615,20 | |
| 24030000 DIVIDENDOS POR PAGAR SOCIOS | 240.993,25 | |
| 24040000 INTERESES POR PAGAR SOCIOS | 185.510,79 | |
| 29100100 OBLIGACIONES POR PAGAR (A LARGO PLAZO CAPITAL) | 0,00 | |
| 29100300 OBLIGACIONES POR PAGAR (A LARGO PLAZO INTERESES) | 0,00 | |
| OTROS PASIVOS | | 62.877,05 |
| 29100200 PAGOS ANTICIPADOS DE CLIENTES (EQ. COCINA) | 4.000,00 | |
| 29109900 PASIVO POR IMPUESTOS DIFERIDOS | 58.877,05 | |
| TOTAL PASIVOS | | 2.352.141,35 |
| PATRIMONIO | | |
| 31010100 CAPITAL PAGADO | 2.000,00 | |
| 31010101 ANIBAL CARRERA ARBOLEDA | 1.800,00 | |
| 31010103 ARBOLEDA OSEJOS ZOILA MARIA | 200,00 | |
| 31010200 APORTES DE CAPITAL | 0,00 | |
| 32010100 RESERVA LEGAL 5% | 1.000,00 | |
| 32010200 RESERVA FACULTATIVA | 11.718,06 | |
| 32010300 RESULTADOS ACUMULADOS A DOPCIÓN POR PRIMERA VEZ NIIF | 1.329.796,68 | |
| 33010100 RESULTADOS EJERCICIOS ANTERIORES | -85.032,51 | |
| 33010100 PERDIDA CONTABLE (AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015) | -8.470,34 | |
| TOTAL PATRIMONIO | | 1.251.011,89 |
| TOTAL PASIVO + PATRIMONIO | | 3.603.153,24 |

SITUACIÓN ECONÓMICA AL CIERRE DEL EJERCICIO 2015

La fuente de ingresos proviene básicamente del arrendamiento de locales y la situación económica a disposición de los socios y organismos de control, es la siguiente:



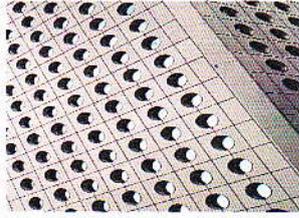
Bienes Raíces.

Arrendamiento de Inmuebles.

Construcción.

Inmoeuropa Cía. Ltda.

| INMOEUROPA CIA. LTDA. | | |
|--|-------------------|-------------------|
| ESTADO DE PERDIDAS Y GANANCIAS | | |
| DEL 01 DE ENERO DE 2015 AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015 | | |
| INGRESOS OPERACIONALES | | 139.769,12 |
| 41010000 VENTA DE SERVICIOS DE ARRENDAMIENTO LOCAL 1 - PISOS 3 Y 4 CORBUSTOS | 0,00 | |
| 41020000 VENTA DE SERVICIOS DE ARRENDAMIENTO LOCAL 2 - PISO 2 CORBUSTOS | 0,00 | |
| 41030000 VENTA DE SERVICIOS DE ARRENDAMIENTO LOCAL 3 - RESTAURANTE | 8.035,74 | |
| 41070000 VENTA DE SERVICIOS DE ARRENDAMIENTO LOCAL 7 - EDIF.HARO PB, P2, P3 Y PH | 123.838,38 | |
| 41080000 VENTA DE SERVICIOS DE ARRENDAMIENTO LOCAL 8 - GARAJES TERESA DE CEPEDA | 2.345,00 | |
| 41090000 VENTA DE SERVICIOS DE ARRENDAMIENTO VIVIENDA - DEPARTAMENTOS AROSEMENA TOLA | 5.550,00 | |
| (-) COSTO DE VENTAS | | 23.937,46 |
| 55010300 GASTOS OPERACIÓN SERVICIOS BASICOS | 23.051,09 | |
| 55010700 GASTOS OPERACIÓN ASISTENCIA TECNICA PROFESIONAL | 112,00 | |
| 55010800 GASTOS OPERACIÓN MANTENIMIENTO Y REPARACIONES | 290,00 | |
| 55019900 GASTOS OPERACIÓN OTROS | 484,37 | |
| = UTILIDAD BRUTA EN VENTAS | | 115.831,66 |
| (-) GASTOS OPERACIONALES | | 117.626,54 |
| GASTOS DE ADMINISTRACION | 110.948,45 | |
| 55020600 GASTOS ADMINISTRACION SEGURIDAD OFICINAS | 9.987,52 | |
| 55020800 GASTOS ADMINISTRACION MANTENIMIENTO Y REPARACIONES | 100,00 | |
| 55021300 GASTOS ADMINISTRACION IMPRESIONES | 44,00 | |
| 55021900 GASTOS ADMINISTRACION IMPUESTOS (IVA QUE SE CARGA AL GASTO FACTOR D | 157,27 | |
| 55022300 GASTOS ADMINISTRACION SERVICIOS CONTABLES | 4.800,00 | |
| 55022600 GASTOS ADMINISTRACION DEPRECIACION EQUIPOS DE OFICINA | 49,50 | |
| 55022800 GASTOS ADMINISTRACION DEPRECIACION MUEBLES Y ENSERES | 920,72 | |
| 55022900 GASTOS ADMINISTRACION DEPRECIACION EDIFICIOS | 87.513,55 | |
| 55023300 GASTOS ADMINISTRACION TRAMITES LEGALES | 1.053,59 | |
| 55023500 GASTOS ADMINISTRACION ARRENDAMIENTO MERCANTIL | 6.322,30 | |
| GASTOS DE VENTAS | 0,00 | |
| 55040100 GASTOS DE VENTA CUENTAS INCOBRABLES | 0,00 | |
| GASTOS FINANCIEROS | 6.678,09 | |
| 55050100 GASTOS FINANCIEROS INTERESES PAGADOS SISTEMA FINANCIERO | 6.495,05 | |
| 55050300 GASTOS FINANCIEROS POR SERVICIOS BANCARIOS | 173,09 | |
| 55050400 GASTOS FINANCIEROS POR COMISIONES BANCARIAS | 9,95 | |
| = UTILIDAD OPERACIONAL | | -1.794,88 |
| (+/-) OTROS INGRESOS Y OTROS GASTOS NO OPERACIONALES | | -6.675,46 |
| (-) OTROS GASTOS NO OPERACIONALES | 6.931,10 | |
| 55060100 GASTOS POR MULTAS TRIBUTARIAS | 328,62 | |
| 55060200 GASTOS POR INTERESES POR MORA TRIBUTARIOS | 242,26 | |
| 55069900 GASTOS OTROS MENORES | 6.360,22 | |
| (+) OTROS INGRESOS NO OPERACIONALES | 255,64 | |
| 42990000 INGRESOS OTROS MENORES | 255,64 | |
| = PERDIDA CONTABLE (AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015) | | -8.470,34 |



Bienes Raíces.

Arrendamiento de Inmuebles.

Construcción.

Inmoeuropa Cía. Ltda.

CONCLUSIÓN

Considerando el mínimo resultado negativo arrojado en el año 2015, se debe únicamente a la carga de depreciaciones desde el punto de vista contable, más la situación económica y financiera de la compañía es estable y desde el año 2009 se fortalecieron los activos que promoverán a futuro la formación de proyectos inmobiliarios, por lo tanto, se espera para el segundo semestre de 2016 o el 2017 iniciar un proyecto inmobiliario que permita generar operaciones a mayor escala, toda vez que está en proceso un proyecto de expansión de 5 a 8 pisos en el Edificio Haro de propiedad de la compañía. Es necesario acudir a financiamiento en alianzas con constructores y empresas con el respaldo de los inmuebles de la empresa y que permitan llevar adelante los proyectos inmobiliarios.

Pongo a consideración y gracias por la atención.

Atentamente.



INMGEUROPACIA. LTDA.

ANIBAL CARRERA A. MBA. MSc
GERENTE GENERAL
INMGEUROPACIA. LTDA.